ARCHITEKTENVERTRAG

**gilt auch für Freianlagen**

Zwischen:

(ggf.) vertreten durch

-nachfolgend Bauherrin genannt-

und

dem / der / den Architekten(in)

-nachfolgend Architekt genannt-

wird folgender Architektenvertrag geschlossen.

Als Vertreter des Architekten auf der Baustelle wird bestellt:

Ein Wechsel des Vertreters bedarf der schriftlichen Zustimmung der Bauherrin.

**§ 1 Gegenstand des Vertrages und Leistungen des Architekten**

**1.1 Bauvorhaben und Baukostenobergrenze**

(1) Gegenstand des Vertrags sind die in Ziff. 1.2 und 1.3 genannten Architektenleistungen[[1]](#footnote-2) für folgende Baumaßnahme (genaue Beschreibung des Bauvorhabens, eventuell wirtschaftlicher Rahmen - Vereinbarung einer Baukostenobergrenze[[2]](#footnote-3), energetische Anforderungen, Ausstattungsgrad [ggf. auf gesondertem Blatt ergänzen]):

Neubau  Wiederaufbau  Erweiterungsbau

Umbau  Modernisierung  raumbildender Ausbau

Instandsetzung  Instandhaltung  Freianlagen

(die geplanten Maßnahmen sind anzukreuzen - Mehrfachnennungen sind möglich)

Die anrechenbare Gesamtbaukostensumme für die Leistungsphase 1 bis 3 wird erst nach der Kostenberechnung endgültig festgestellt. Als Richtwert für die Baukosten gilt zunächst eine Summe von **€.**

oder

Für die Leistungsphasen 4 - 9 wird eine Baukostenobergrenze auf Grundlage der Kostenberechnung vom Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben.festgesetzt, die als Beschaffenheit in Höhe von  € als vereinbart gilt. Die Bauherrin ist sofort unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn eine Kostenüberschreitung dieser Baukostenobergrenze für den Architekten erkennbar ist. Der Architekt hat Kostensenkungsmaßnahmen vorzuschlagen und die schriftliche Freigabe der weiteren Bearbeitung abzuwarten.

**1.2 Auftragsumfang**

(1) Der Architekt wird beauftragt, die im Folgenden angekreuzten bzw. aufgeführten Leistungen zu erbringen.

Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung

Leistungsphase 2: Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

Leistungsphase 3: Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)

Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung

Leistungsphase 5: Ausführungsplanung

Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe

Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe

Leistungsphase 8: Objektüberwachung (Bauüberwachung) und Dokumentation

Leistungsphase 9: Objektbetreuung

(2) Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, hat er bei den Leistungsphasen alle Einzelleistungen zu erbringen, die in der Anlage 10 und 11 zur HOAI 2021 als Grundleistungen aufgeführt sind.

(3) Werden nicht alle Grundleistungen einer Leistungsphase übertragen, so darf für die übertragenen Grundleistungen nur ein Honorar berechnet und vereinbart werden, das dem Anteil der übertrage­nen Leistungen an der gesamten Leistungsphase entspricht. Das Gleiche gilt, wenn wesent­liche Teile von Grundleistungen dem Ingenieur nicht übertragen werden. Ein zusätzlicher Koordinierungs- und Einarbeitungsaufwand ist durch schriftliche Vereinbarung gesondert zu vergüten (§ 8 HOAI).

(4) Das Ergebnis jedes Arbeitsschritts ist mit der Bauherrin zu erörtern.

**1.3 Zusätzliche Leistungen**

Bestandsaufnahme.

Leistungen nach der Energieeinsparverordnung.

Erstellung eines Entwässerungsgesuchs (Leistung der Technischen Ausrüstung nach

§ 53 ff. HOAI).

**1.4 Erbringung von unvorhergesehenen Leistungen**

Wenn über die vereinbarten Leistungen hinaus weitere Leistungen erforderlich werden, um die beauftragten Vertragsziele im Sinne des Werkerfolgs zu erreichen, so hat der Architekt diese der Bauherrin so früh wie möglich anzuzeigen und die Leistungen auf Verlangen der Bauherrin zu erbringen, sofern sie zu den berufsspezifischen Architektenleistungen gehören. Eine Honorierung dieser weiteren Leistungen findet gemäß den Vereinbarungen unter 3.7 statt.

**1.5 Unterrichtungspflicht**

(1) Im Rahmen seiner vertraglichen Aufgaben hat der Architekt gegenüber der Bauherrin, eine umfassende Unterrichtungspflicht. Dies gilt insbesondere für die rechtzeitige Erörterung der Leistungsphasen und deren Ergebnisse.

(2) Wenn erkennbar wird, dass die ermittelten Baukosten oder der von der Bauherrin bekannt gegebene wirtschaftliche Rahmen überschritten werden, ist der Architekt verpflichtet, die Bauherrin unverzüglich schriftlich zu informieren.

**1.6 Kirchenaufsichtliche Genehmigung**

(1) Kirchliche Baumaßnahmen unterliegen einem kirchenaufsichtlichen Genehmigungs-verfahren.

(2) Der Architekt ist zur Mitwirkung verpflichtet. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung vorliegt. Auflagen und Stellungnahmen im Rahmen des kirchlichen Genehmigungsverfahrens müssen einbezogen werden.

**1.7 Bedenkenanmeldung**

(1) Soweit es seine Aufgabe erfordert, ist der Architekt berechtigt und verpflichtet, die Rechte der Bauherrin zu wahren, insbesondere hat er den am Bau Beteiligten die notwendigen Wei­sungen zu erteilen.

(2) Hat der Architekt Bedenken gegen Weisungen der Bauherrin, so hat er diese unverzüglich schriftlich anzumelden.

(3) Finanzielle Verpflichtungen für die Bauherrin darf der Architekt nur eingehen, wenn Gefahr im Verzug und das Einverständnis der Bauherrin nicht rechtzeitig zu erlangen ist.

**1.8 Einsatz von Sonderfachleuten**

(1) Der Architekt hat der Bauherrin über die Notwendigkeit des Einsatzes von Sonderfachleuten zu beraten und die von den Sonderfachleuten erbrachten Leistungen fachlich und zeitlich zu   
koordinieren, mit seinen Leistungen abzustimmen und in diese einzuarbeiten.

(2) Ebenso hat der Architekt die Bauherrin zum ggf. notwendigen Einsatz von Nachweisberechtigten und Sachverständigen nach der einschlägigen Landesbauordnung und eines Koordinators nach der Baustellenverordnung zu beraten.

**§ 2 Aufgaben der Bauherrin**

**2.1 Allgemeine Mitwirkungspflicht der Bauherrin, Beauftragung von Sonderfachleuten**

(1) Die Bauherrin fördert die Planung und Durchführung der Bauaufgabe, insbesondere wird sie alle anstehenden Fragen auf berechtigtes Verlangen des Architekten entscheiden.

(2) Die notwendigen Sonderfachleute werden nach Beratung durch den Architekten von der Bauherrin beauftragt, falls der Architekt mit diesen Leistungen gemäß Ziff. 1.3 nicht selbst beauftragt wird. Die Bauherrin beauftragt zunächst folgende Sonderfachleute für:

Bodengutachten (Gründungsberatung):

Schallschutz:

Vorbeugenden Brandschutz:

Leistungen nach Energieeinsparverordnung:

Tragwerksplanung (Statik):

Technische Ausrüstung:

Sicherheitskoordination:

Die Bauherrin stellt dem Architekten die Arbeitsergebnisse der Sonderfachleute - auch soweit diese später beauftragt werden - rechtzeitig zur Verfügung.

**2.2 Vorlage von Rechnungen**

Die Bauherrin übergibt dem Architekten sämtliche, das Bauvorhaben betreffende Rechnungen, soweit diese für die Vertragserfüllung und die Erstellung der Honorarrechnung benötigt werden.

**2.3 Abnahme von Leistungen**

Die Bauherrin nimmt die Leistungen der Unternehmer nach technischer Abnahme und Beratung durch den Architekten rechtsgeschäftlich ab, es sei denn, es ist etwas anderes schriftlich vereinbart.

**2.4 Weisung am Bau Beteiligter**

Im Interesse eines reibungslosen Bauablaufs soll die Bauherrin Weisungen an die am Bau Beteiligten nur im Einvernehmen mit dem Architekten erteilen.

**§ 3 Grundlagen des Honorars des Architekten**

Die Honorierung der in der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieur­leistungen verpreisten Leistungen erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung der HOAI und der dort geregelten Honorarparameter.

**3.1 Honorarzone**

Honorarzone, der das Objekt zugeordnet wird:

**3.2 Honorarsatz**

Honorarsatz:

**3.3 Bewertung der Grundleistungen:**

Die gem. § 1 Ziffer 1.2 übertragenen Leistungen werden gem. §§ 34ff. und §§38ff. HOAI wie folgt bewertet:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Beschreibung | Gebäude | | Innenräume | | Freianlagen | |
|  | vereinbart | v.H. gem. HOAI | vereinbart | v.H. gem. HOAI | vereinbart | v.H.  gem.  HOAI |
| 1. Grundlagenermittlung |  | 2 |  | 2 |  | 3 |
| 1. Vorplanung |  | 7 |  | 7 |  | 10 |
| 1. Entwurfsplanung |  | 15 |  | 15 |  | 16 |
| 1. Genehmigungsplanung |  | 3 |  | 2 |  | 4 |
| 1. Ausführungsplanung |  | 25 |  | 30 |  | 25 |
| 1. Vorbereitung der Vergabe |  | 10 |  | 7 |  | 7 |
| 1. Mitwirkung bei der Vergabe |  | 4 |  | 3 |  | 3 |
| 1. Objektüberwachung |  | 32 |  | 32 |  | 30 |
| 1. Objektbetreuung |  | 2 |  | 2 |  | 2 |

**3.4 Zuschläge**

Zuschlag für Umbau und Modernisierung (§ 36 HOAI)       Prozent

Zuschlag für Bauüberwachung bei Instandhaltungen

und Instandsetzungen (§ 12 HOAI)       Prozent

Vorplanung, Entwurfsplanung oder Objektüber-

wachung abweichend von Ziff. 3.2 als Einzel-

leistung (§ 9 HOAI)       Prozent

**3.5 Mehrfachplanungen**

Mehrere Vorentwurfsplanungen nach § 10 HOAI       Prozent

Mehrere Entwurfsplanungen nach § 10 HOAI       Prozent

**3.6 Anrechenbare Kosten**

Das Honorar richtet sich nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf Grundlage der Kostenberechnung, die nach der DIN 276 (DIN 276-1:2008-12) ausführungsorientiert aufzustellen ist. Endet das Vertragsverhältnis zu einem Zeitpunkt, zu dem die Kostenberechnung aus Gründen, die der Architekt nicht zu vertreten hat, noch nicht vorliegt, so gilt als Grundlage zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten die Kostenschätzung, die nach der DIN 276-1:2008-12 aufzustellen ist.

Ändert sich der beauftragte Leistungsumfang auf Veranlassung der Bauherrin während der Laufzeit des Vertrags mit der Folge von Änderungen der anrechenbaren Kosten, ist die dem Honorar zugrunde liegende Vereinbarung durch schriftliche Vereinbarung anzupassen.

Bei Bauen im Bestand (Umbauten, Modernisierung etc.) wird der Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz vereinbart mit       €

**3.7 Zusätzliche Leistungen nach Stundenaufwand**

Leistungen, die über die durch § 1 Ziff. 1.3 vereinbarten Leistungen hinaus zur Erreichung der vereinbarten Vertragsziele erforderlich und/oder nach Vertragsschluss vereinbart werden, sind wie folgt zu honorieren:

nach nachgewiesenem Stundenaufwand. Folgende Stundensätze werden vereinbart:

a) für den Architekten       €

b) für Mitarbeiter, die technische und wirtschaftliche

Aufgaben erfüllen, soweit sie nicht unter c) fallen       €

c) für Technische Zeichner und sonstige Mitarbeiter

mit vergleichbarer Qualifikation, die technische

oder wirtschaftliche Aufgaben erfüllen       €

Nachstehend aufgeführte Leistungen werden als Festbetrag wie folgt vergütet:

            € (netto)

            € (netto)

            € (netto)

            € (netto)

**3.8 Bestandsaufnahme**

Für die Bestandsaufnahme (Ziff. 1.3) wird ein Honorar wie folgt vereinbart:

Pauschal       €

oder

nach Stundennachweis – Stundensatz       €

geschätzter Stundenaufwand

**3.9 Leistungen Energieeinsparmaßnahmen**

Für Leistungen nach der Energieeinsparverordnung (Ziff. 1.3) wird ein Honorar wie folgt vereinbart:

Pauschal       €

oder

nach Stundennachweis – Stundensatz       €

geschätzter Stundenaufwand

**3.10 Leistungen Entwässerungsgesuch**

Die Honorierung für die Erstellung des Entwässerungsgesuchs (Ziff. 1.3) richtet sich nach

§§ 53 ff. HOAI.

**3.11 Weitere Leistungen**

Die weiteren in Ziff. 1.3 vereinbarten Leistungen werden wie folgt honoriert:

Leistung:

Pauschal       €

oder

nach Stundennachweis – Stundensatz       €

geschätzter Stundenaufwand

Leistung:

Pauschal       €

oder

nach Stundennachweis – Stundensatz       €

geschätzter Stundenaufwand

**3.12 Nebenkosten**

Nebenkosten werden nicht erstattet.

Nebenkosten werden pauschal in Höhe von       v.H.

des Honorars (ohne MwSt.) erstattet.

Nebenkosten werden pauschal zum Festpreis in Höhe von

      € erstattet.

Fahrtkosten werden gesondert erstattet - in Höhe

der Dienstreisekosten-Bestimmungen des Auftraggebers

von       € je Entfernungskilometer.

**3.13 Verrechnung von Vorvergütungen**

Auf die Gesamtvergütung wird angerechnet:

das Gutachterhonorar in Höhe von       €

die Pauschalvergütung in Höhe von       €

      in Höhe von       €

die bereits erfolgte Vergütung der Leistungsphasen       in Höhe von       €.

**3.14 Umsatzsteuer**

Die Umsatzsteuer auf alle Honorare - auch Pauschalhonorare und Nebenkosten sowie Nebenkostenpauschalen - wird zusätzlich in Rechnung gestellt (§ 16 HOAI).

**3.15 Fälligkeit**

Das Honorar wird fällig, wenn die Leistungen des Architekten vertragsgemäß erbracht und abgenommen und eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist.

**3.16 Abschlagszahlungen**

Die Bauherrin ist auf Anforderung des Architekten in angemessenen zeitlichen Abständen zu Abschlagszahlungen verpflichtet, die dem jeweils nachgewiesenen vertragsgemäßen Leistungsstand entsprechen.

**3.17 Wettbewerbsverfahren**

Ist dem Auftrag ein Wettbewerbsverfahren vorausgegangen, so wird das Preisgeld – die Pauschalvergütung – entsprechend der Auslobung vom       in Höhe von       € auf die Gesamtvergütung angerechnet.

**§ 4 Urheber- und Nutzungsrecht**

**4.1 Verwendung der Arbeitsergebnisse**

Die vom Architekten erbrachten Leistungen und Arbeitsergebnisse dürfen nur für das in § 1 beschriebene Bauvorhaben verwendet werden.

**4.2 Nutzung des Bauwerks**

(1) Die Bauherrin ist berechtigt, die Unterlagen dieser Baumaßnahme und das ausgeführte Werk ohne Mitwirkung des Architekten zu nutzen und zu ändern, auch für eine Wiederher-stellung oder die Fertigstellung durch Dritte.

(2) Die Bauherrin kann Änderungen vornehmen, die sie mit Rücksicht auf die Verwendung des Bauwerks für zweckmäßig hält.

(3) Die Bauherrin ist berechtigt, ihre Befugnisse auf zur Verfügung über das Grundstück Berechtigte zu übertragen.

**4.3 Veröffentlichung**

Die Bauherrin hat das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Architekten. Sie ist ferner berechtigt, dieses Recht auf Dritte zu übertragen.

**4.4 Bestehende Urheberrechte**

Bestehen fremde Urheberrechte an dem Bauwerk, ist das Klären dieser

Urheberrechte und das Einholen der Zustimmung des Berechtigten Bestandteil

des geschuldeten Werkerfolgs.

**§ 5 Abnahme und Verjährung**

(1) Die Abnahme der Leistungen des Architekten und die Verjährung der wechselseitigen vertraglichen Ansprüche richten sich nach den gesetzlichen Regelungen. Die Abnahme hat schriftlich zu erfolgen.

(2) Sofern vom Architekten auch die Grundleistungen der Leistungsphase 9 zu erbringen sind, erfolgt nach vollständiger Erbringung der Leistungen der Leistungsphase 8 auf Wunsch des Architekten eine Teilabnahme.

**§ 6 Vergabe von Bauleistungen**

Die Entscheidung über das Vergabeverfahren sowie der am Verfahren zu beteiligenden Unternehmer für die Ausführung der Leistungen und die Entscheidung über die Vergabe trifft die Bauherrin im Benehmen mit dem Architekten.

**§ 7 Haftung und Mängelansprüche**

Die Haftung des Architekten und die Mängelansprüche der Bauherrin richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

**§ 8 Haftpflichtversicherung**

(1) Der Architekt ist verpflichtet, auf seine Kosten eine ausreichende Berufshaftpflichtversicherung nachzuweisen und aufrecht zu erhalten. Die Deckungssummen dieser Versicherung betragen:

für Personenschäden       €

für sonstige Schäden       €

(2) Der Nachweis der Haftpflichtversicherung ist bei Vertragsabschluss vorzulegen bzw. dem Vertrag beizufügen. Ohne Nachweis der pflichtgemäßen Deckungssummen hat der Architekt keinen Anspruch auf Auszahlung einer Vergütung.

**§ 9 Kündigung des Vertrags**

(1) Der Vertrag ist für die Bauherrin jederzeit - für den Architekten nur aus wichtigem Grund - kündbar.

(2) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

(3) Hat der Architekt die Kündigung zu vertreten, so hat er nur Anspruch auf Vergütung der bis dahin vertragsgemäßen erbrachten Leistungen, wenn die Leistungen nachgewiesen und brauchbar sind und einen selbstständigen Wert besitzen und von der Bauherrin verwertet werden.

(4) In allen anderen Fällen steht dem Architekten trotz Kündigung das vertraglich vereinbarte Honorar zu; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er in Folge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben vorsätzlich unterlässt.

**§ 10 Herausgabe- und Aufbewahrungspflichten**

(1) Nach Beendigung der Leistungen des Architekten und nach Ausgleich fälliger Honoraransprüche sind der Bauherrin, die Dokumentation (pdf) einschließlich der Pläne (dwg, pdf) in digitaler Form sowie in Papierform auszuhändigen.

(2) Der Architekt ist nicht verpflichtet, die Bauunterlagen länger als zehn Jahre nach Abnahme der letzten von ihm erbrachten Leistungen aufzubewahren. Der Architekt ist verpflichtet, die Unterlagen vor deren Vernichtung der Bauherrin anzubieten.

**§ 11 Schriftform**

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(2) Insbesondere bedürfen alle Maßnahmen, die die vereinbarte Planung oder Bauausführung abändern, auch wenn sie auf Wünsche der Bauherrin zurückgehen oder in ihrem Einverständnis erfolgen, der schriftlichen Vereinbarung vor Einleitung der Änderungsmaßnahmen.

(3) Der Vertrag wird bei Maßnahmen bis 60.000 € Gesamtbaukosten dreifach ausgefertigt. Je ein Exemplar erhalten die Bauherrin, der Architekt, das Kirchenkreisamt. Bei Maßnahmen über 60.000 € wird der Vertrag vierfach ausgefertigt. Das zusätzliche Exemplar erhält das Landeskirchenamt.

**§ 12 Streitigkeiten**

Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag haben die Beteiligten zunächst die kirchliche Aufsichtsbehörde anzurufen. Wenn der Versuch einer Schlichtung nicht zum Erfolg geführt hat, ist der ordentliche Rechtsweg einzuhalten, wobei als Gerichtsstand der Sitz der Bauherrin vereinbart wird.

**§ 13 Ergänzende Vertragsauslegung**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein, verpflichten sich die Vertragsparteien eine Regelung zu treffen, die sie bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen in Kenntnis der Unwirksamkeit der Bestimmung gewählt hätten und deren wirtschaftliches Ergebnis dem der unwirksamen Regelung soweit wie möglich entspricht.

**§ 14 Kirchenaufsichtliche Genehmigung**

Dieser Vertrag wird erst mit der kirchenaufsichtlichen Genehmigung wirksam. Dies gilt auch für Änderungen und Ergänzungen des Vertrages, insbesondere für schriftliche

Vertragsänderungen und die Freigabe weiterer Leistungen.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ort, Datum) (Ort, Datum)

................................................................ .....................................................................

(Bauherrin) Unterschrift und Siegel (Architekt) Unterschrift und Stempel

……………………………………………..

Weiteres Mitglied des Kirchenvorstandes

**Genehmigungsvermerk der kirchlichen Aufsichtsbehörde:**

**Anlage:**

Anlage 10 und 11 zur HOAI 2021

Kostenberechnung vom ………………

Nachweis der Haftpflichtversicherung

1. Die in diesem Vertrag mit 🗆 versehenen Bestimmungen sind im Vereinbarungsfall anzukreuzen. [↑](#footnote-ref-2)
2. Zu den Baukosten im Sinne dieser Vereinbarung gehören alle Baukosten, die Kosten für etwaige private und öffentliche Erschließung, alle Nebenkosten (Honorare für Architekten, Statiker Sonderfachleute, Kirchenkreisamtsumlage etc.) alle anfallenden Gebühren etc., wobei jeweils die Brutto-Werte zugrunde zu legen sind; ausgenommen sind lediglich Kosten für einen etwaigen Grundstückserwerb. [↑](#footnote-ref-3)